**AÇÃO DE DESPEJO** O locador de imóvel comercial requer seja o requerido compelido a pagar os aluguéis vencidos e vincendos no prazo da lei e que seja decretada a rescisão contratual, com conseqüente desocupação do imóvel, tendo em vista o descumprimento de cláusulas contratuais.

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA .... ª VARA CÍVEL ......

.................................................., pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua .... nº ...., inscrita no CGC/MF sob nº ...., vem a Vossa Excelência, por intermédio de seus procuradores e advogados ao final assinados, mandato em anexo, regularmente inscritos na OAB/.... sob nº .... e ...., com escritório profissional na Rua .... nº .....onde recebe notificações e intimações, respeitosamente apresentar

**AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA DE ALUGUÉIS,**

contra ....................................... (qualificação), com fulcro nos artigos 9º, II e III, combinado com o artigo 62, I todos da Lei 8.245/91, pelos fatos e motivos a seguir expostos:

**I - DOS FATOS**

1. A Requerente é proprietária de um imóvel comercial contendo um barracão de .... m² (....), localizado na Rua .... nº ...., nesta Capital, o qual foi locado ao Requerido, por um período de 24 (vinte e quatro) meses mediante o pagamento de um aluguel no valor de R$ .... (....) mensais, com R$ .... (....) de desconto para pagamento até o 1º dia de cada mês, conforme contrato de locação firmado em .... de .... de .... (em anexo).

2. Esclarece-se a este respeitável Juízo que avençou na oportunidade a Locadora, ora Requerente, um aluguel bem inferior ao valor de mercado de imóveis em condições semelhantes ao do imóvel locado ao Requerido, conforme pleno conhecimento do mesmo.

Os anúncios de jornal da época, acostados à presente, corroboram o acima afirmado.

Na verdade, agiu a Requerente desta forma, tendo em vista o compromisso que firmou o Requerido, expressamente transcrito na Cláusula Condições Especiais, do referido instrumento contratual, de que equipararia o valor locativo ao preço de mercado, transcorridos doze meses da data em que se iniciou a locação.

Vale ainda esclarecer, que a verdadeira razão desta "gentileza" por parte da Requerente decorreu de um sentimento de solidariedade comum da profissão do representante legal da mesma, frente a cordial solicitação do Requerido, que na formalização do contrato expôs sua história; de que estava iniciando uma empresa prestadora de serviços, a qual seria uma terceirização de um grande grupo, o da ...., e que precisava ao menos no primeiro ano de um apoio para viabilizar seu empreendimento.

Tendo em vista a proposta do Requerido, de que no segundo ano de locação, já estruturado, e faturando uma vez que tinha a garantia de ter muito trabalho com liquidez de cem por cento quanto ao recebimento de seus serviços, considerando o porte de seu contratante, (....), pagaria à Locadora, ora Requerente, um valor de aluguel condizente com o efetivo valor de mercado.

Convenceu o Requerido por final sua boa fé, quando apresentou à Requerente a própria empresa ...., de reconhecida idoneidade, como seu fiador, levando esta aceitar referido valor e tal forma de reajuste.

3. Transcorrida a periodicidade mínima anual determinada pela Lei 8.345/91 para reajustes de aluguel e de conformidade ao avençado entre as partes, Locadora e Locatário, na presente Requerente e Requerido, iniciaram uma nova negociação, bastante amistosa inicialmente, para se determinar o novo aluguel, que vigeria nos próximos 12 (doze) meses.

Porém, com base no compromisso firmado, de que a forma de reajuste seria de acordo com o real valor de mercado, por uma questão de lógica, deveria a Requerente demonstrar ao Requerido, o embasamento deste novo valor pleiteado com avaliações de imobiliárias e recortes de jornal.

Levando-se em consideração que o primeiro aluguel referente ao segundo período venceria dia ...., numa quinta-feira, e que necessitaria a Requerente consultar os jornais no domingo para providenciar as avaliações de imobiliárias, as quais inclusive, dada a intrínseca responsabilidade, só forneceram após prévia visita no imóvel, e defrontá-las ainda com o índice do IPC-r acumulado, no período de .... à ...., por ser este o único indexador legal, determinado pela Medida Provisória 542/94, ainda não divulgado no final de .../..., consentiu em receber a quantia de R$ .... (....), mediante o comprometimento por parte do Requerido de complementá-lo tão logo fosse demonstrado o novo valor locativo.

4. Porém, apresentado na seqüência pela Requerente o novo valor dos alugueres que vigeria para os próximos doze meses, através de correspondência entregue em mãos na pessoa do Requerido, acompanhada das avaliações e recortes de jornal, que demonstravam o atual valor de mercado, tudo em conformidade ao acordado, negou-se o Requerido a assinar o recebimento da documentação, justificando ser esta a orientação passada pelo seu fiador - ...., mas que não haveria motivo para maiores preocupações, pois tinha certeza de que conseguiriam .... e REQUERENTE acertar um valor justo para ambas as partes. (doctos em anexo).

Naquele momento, acabou por reconhecer o Requerido que o pagamento dos alugueres não eram feitos por ele, mas pela empresa ...., seu fiador, figurando apenas como repassador da quantia depositada por esta em sua conta corrente, oportunidade em que para surpresa da Requerente, foi exibido pelo Requerido o seu recibo de salário no qual estava a demonstrar que trabalhava como empregado, com vínculo empregatício para a empresa ....

6. Tendo permanecido silente o Requerido por diversas semanas, já ciente do novo aluguel, não restou a Requerente outra alternativa senão notificá-lo extrajudicialmente, através do .... Cartório de Registro de Títulos e Documentos, através do oficial ...., para no caso do não atendimento pelo Requerido, constituí-lo em mora.

Após referida notificação, a Requerente ainda tentou promover a conciliação com a Requerida, propondo o reajuste locatício, com base no IPC-r acumulado do período (de .... à ....), que foi de .... (....).

Vale ressaltar mais uma vez, que tal índice é tido pela atual legislação como base de reajuste locatício, nada mais justo então que pelo menos este valor acumulado fosse repassado ao contrato em vigor, já que está o Requerido a desrespeitar o princípio basilar do direito comercial, o da "pacta sunt servanda", pelo qual deveria o Requerido pagar o novo aluguel com base no valor de mercado.

7. Vale ressaltar ainda, que conforme cláusula contratual, ficou a critério da Locadora (Requerente) a aplicação ou não do reajuste pelo IPC-FGV (Índice de Preços ao Consumidor da Fundação Getúlio Vargas) ou pelo IGP-FGV (Índice Geral de Preços da Fundação Getúlio Vargas), substituídos pelo IPC-r (Índice de Preços ao Consumidor - série r), pois como resta demonstrado, comprometeram-se as partes no contrato a reajustarem o novo aluguel ao efetivo preço de mercado, compensando a nítida perda sofrida pela Requerente quando da contratação defasada ainda mais decorridos os primeiros 12 (doze) meses de locação.

Esgotados todos os meios e considerando que referido valor de R$ .... (....), que se dispôs o Requerido a pagar, não corresponde ao índice contratual nem ao legal do período, e tendo a Requerente recebido, pelo correio, através de (AR), correspondência na qual o Requerido coloca à disposição os alugueres em seu estabelecimento comercial, o qual também não tem qualquer respaldo contratual, foi a Requerente obrigada a deixar de receber os aluguéis vencidos e os vincendos e propor a presente Ação de Despejo por falta de pagamento e infração contratual.

8. Desta forma, não há que se falar em aluguel inferior a R$ .... (....) se pagos até o primeiro dia de cada mês, ou seja, R$ ...., sendo que qualquer outro valor pago, por menor que seja a diferença, não há Excelência que corresponder a quitação dos aluguéis deste novo período, por ser esta a determinação legal.

Para o valor bruto do aluguel, aplicando-se o mesmo índice, corresponderá uma importância mensal de R$ .... (....).

Ad argumentandum, depreende-se dos anúncios de jornal acostados que o valor de mercado para a locação de imóvel oscila em R$ .... (....) o metro quadrado, valor este claramente declarado no jornal .... pela .... (docto anexo).

Todos os outros anúncios, acostados à presente, demonstram que a demanda na locação de imóveis regulou o mercado no valor acima mencionado.

Ora, não há como acolher a pretensão do Requerido, o qual não aceitou pagar um valor intermediário ao regulado no mercado de imóveis, de R$ ..../m² (....) o metro quadrado, nem tampouco aceitou a aplicação do índice de correção determinado por lei, de ....% (....).

O Requerido (Locatário), encontra-se em atraso com os aluguéis e demais encargos desde o mês de .... de ...., assim discriminado o débito:

.... de .... aluguel R$ .... devido

pago R$ .... pelo Requerido

IPTU R$ .... devido

pago R$ .... pelo Requerido

devido R$ ....

.... de .... aluguel R$ .... devido

pago R$ .... pelo Requerido

IPTU R$ .... devido

pago R$ .... pelo Requerido

devido R$ ....

# II- DAS CLÁUSULAS DESCUMPRIDAS

9. Além da falta de pagamento, pois o pagamento não representou o montante exato da dívida/aluguel, sendo justa, porseguinte, a recusa no recebimento pela Requerente, o Requerido também descumpriu o contrato de locação no seguinte aspecto:

Prevê o contrato de locação, na cláusula segunda, como obrigação do Locatário, na presente Requerido, fazer seguro contra incêndio do imóvel locado.

Porém, conforme se denota da Apólice da .... em anexo, deixou o Requerido sem qualquer cobertura seguritária o imóvel por mais de seis meses, pondo em risco a "segurança" do imóvel, podendo ter causado, na eventualidade de um sinistro, prejuízos de grande monta para a Requerente.

# III - DA MULTA CONTRATUAL

10. Do exposto e frente a disposição contratual, Cláusula Sexta, deverá o Requerido pagar à Requerente uma multa no valor de R$ .... (....), equivalente a ....% (....) do valor do contrato, em razão do descumprimento das cláusulas contratuais (pagamento dos aluguéis e IPTU, prazo e local para pagamento, seguro contra incêndio).

# IV - DA LEI 8.245/91

11. A Lei nº 8.245/91, que veio para regular as relações de locação de imóveis, dispõe expressamente, em seu art. 9º, que o contrato de locação poderá ser desfeito pela infringência das normas contratuais estabelecidas e da falta de pagamento dos aluguéis, além de outras.

"Art. 9º - A locação também poderá ser desfeita:

II - em decorrência de prática de infração legal ou contratual;

III - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos;"

Em decorrência, requer seja o Requerido compelido a pagar os aluguéis vencidos e os vincendos, no prazo da lei, o principal, encargos, honorários advocatícios na base de ....% (....) e demais cominações legais.

Outrossim, tendo em vista o descumprimento pelo Requerido das mencionadas cláusulas contratuais, a falta de pagamento dos referidos aluguéis e a infringência ao disposto no art. 23, I, da Lei 8.245/91, requer a Autora a decretação judicial da rescisão da locação e consequente desocupação do imóvel, na forma do que prescreve o art. 62, I, da lei nominada.

Isto posto, requer a citação do Réu para que se defenda, querendo, sob pena de revelia, protestando, outrossim, por todos os meios de prova admitidas em Juízo, testemunhas, perícias, arbitramento, juntada ulterior de documentos, como de direito.

Destarde requer que, na ocorrência de pedido de prazo para purgação da mora, sejam incluídos os aluguéis que se venceram no decorrer da lide.

Dá-se à causa o valor de R$ .... (....), nos termos do artigo 58, III da Lei 8.245/91.

Nestes Termos,

Pede Deferimento.

...., .... de .... de ....

..................

Advogado OAB/...